

■ 主编手记

REITs虽好 也不要“贪杯”

进入2022年,A股市场持续震荡,公募REITs走出独立行情,成为部分资金关注的焦点。然而,在连续上涨之后,投资者切不可盲目追高。

Wind数据显示,截至2月11日,11只公募REITs 2022年以来的平均涨幅高达17.76%,显著跑赢A股各主要指数。其中涨幅最高的富国首创水务REIT,2022年以来已上涨36.6%,红土创新盐田港仓储物流REIT涨幅达31.8%,阶段表现超过了绝大多数A股和所有偏股型基金。

自2021年6月首批公募REITs推出以来,这类全新的产品形态为投资者提供了“另类”的投资选择。对于投资者来说,REITs产品是股票、债券、现金以外的新一类资产配置品种。REITs的投资风险介于股票、债券之间,既可以获得有明确预期的现金回报,又可以享受资产增值。研究数据显示,与十年期国债收益率相比,REITs的收益率普遍高出4个百分点左右。在打破刚兑,以银行理财为代表的传统固收类产品收益率日益走低的背景下,公募REITs无疑成为较好的替代投资品种。

对于基金公司来说,推出REITs产品可以进一步拓展产品线,为机构和个人客户提供更丰富的投资选择,从而逐渐改变基金公司靠天吃饭,资产管理规模随股市涨跌起伏不定的局面。

在股市震荡,热门赛道股连续调整的背景下,资金倾向于寻找更加稳健的资产,公募REITs受到资金热捧可以理解,也展现了独特的投资价值。但需要投资者注意的是,千万不能将公募REITs当做股票一样炒作,两者在投资逻辑上具有本质性区别。公募REITs以获取基础资产的稳定现金流为主要目的,如果二级市场价格大幅波动,尤其是价格大幅上涨至显著高于公募REITs内在价值时,新进入的投资者会面临两重风险:一是从长远看价格会向内在价值回归,存在因价格下跌导致投资亏损风险;二是因价格上涨,使持有公募REITs的预期内部收益率下降,无法实现投资目标。

正因如此,2月9日,近期涨幅居前的红土盐田港REIT和富国首创水务REIT双双发布停复牌及交易风险提示公告,为保护基金份额持有人的利益,两只基金于2月9日停牌一天。2月12日,中航首钢绿能REIT也发布基金溢价风险提示称:2月11日,中航首钢绿能REIT在二级市场的收盘价为19.066元/份,相较于发行价13.38元/份出现较大幅度溢价,提醒投资者密切关注二级市场交易价格,注意投资风险。公告还为投资者算了一笔账:如果投资者在首次发行时买入该基金,买入价格13.38元/份,该投资者2021年6月1日至2021年12月31日期间的现金分派率为8.52%;如果在二级市场以19.066元/份的价格买入该基金,投资者2021年6月1日至2021年12月31日期间的现金分派率为5.98%。也就是说,交易价格的上涨将使得净现金流分派率下降。

A股“画风突变” 私募投资主线此消彼长

◀◀ 04版 本周话题

02 基金新闻

虎年首现募集失败产品
基金发行遇“寒流”

05 投基导航

定量与定性结合评价基金经理

03 财富视野

国投瑞银基金施成:
布局新兴产业赛道

08 基金人物

财通基金金梓才:
以通透的投资驾驭市场变化